



Проф. С. К. Богушевскій.

Къ вопросу

объ

ОЦѢНКѢ ЗЕМЕЛЬ

въ

Лифляндской губерніи.



Юрьевъ.

Печатано въ типографіи К. Маттисена.

1905.



*S. K. Bogushevsky.*

Проф. С. К. Богушевскій.

Къ вопросу

объ

# ОЦѢНКѢ ЗЕМЕЛЬ

въ

Лифляндской губерніи.

Tartu Riikliku Ülikooli  
Raamatukogu

25617



Юрьевъ.

Печатано въ типографіи К. Маттисена.

1905.



Изъ Сборника Учено-Литературнаго Общества при Императорскомъ  
Юрьевскомъ Университетѣ. Т. IX.



## Къ вопросу объ оцѣнкѣ земель въ Лифляндской губ. <sup>1)</sup>.

Въ Іюнѣ 1901 г. изданъ законъ объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ въ Лифляндской губ. для обложенія ихъ земскими сборами. На основаніи сего закона выработана и въ Январѣ 1904 г. утверждена инструкція объ оцѣнкѣ подлежащихъ обложенію недвижимыхъ имуществъ въ Лифляндской губ. Въ настоящее время на основаніи этой инструкціи, предстоятъ: выработка и утвержденіе классификаціонныхъ таблицъ и тарифныхъ ставокъ для ближайшаго, такъ сказать, руководства при оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ, при чемъ на всѣ расходы по означенной оцѣнкѣ ассигновано 600 тыс. рублей изъ земскихъ сборовъ по Лифляндской губ. Наконецъ, съ разныхъ сторонъ получаютъ извѣстія и о началѣ оцѣночныхъ работъ на мѣстахъ <sup>2)</sup>.

Все это вмѣстѣ взятое даетъ намъ поводъ, хоть въ краткихъ чертахъ, ознакомить читателей съ развитіемъ оцѣночнаго дѣла въ Лифляндіи, указавъ, на чемъ оно было основано тамъ при шведскомъ владычествѣ, (а слѣд. и до сего времени), каковы въ главныхъ чертахъ новыя правила оцѣнки недвижимыхъ имуществъ, каково, затѣмъ, отношеніе этихъ правилъ, съ одной стороны, къ правиламъ оцѣнки недвижимыхъ имуществъ

---

1) Докладъ, читанный въ засѣданіи Учено-Литерат. Общества при Имп. Юрьевскомъ Университетѣ 20-го Ноября 1904 г.

2) Рижскій Вѣстникъ отъ 25-го Ноября 1904 г. № 263.



въ 34 земскихъ губерніяхъ 1893 и 1899 г. <sup>1)</sup>, а съ другой — къ такъ называемому саксонскому кадастру, равно какъ и къ первоначальнымъ проектамъ правилъ оцѣнки недвижимыхъ имуществъ въ Лифляндіи <sup>2)</sup> и наконецъ, на сколько новыя правила оцѣнки вытекаютъ изъ закона 4-го Іюня 1901 г., насколько онѣ соотвѣтствуютъ уровню современной науки и слѣд. гарантируютъ оцѣночному дѣлу правильное теченіе. Однако, прежде чѣмъ приступить къ разсмотрѣнію всего этого, мы должны оговориться, что въ далыѣйшемъ будемъ касаться лишь оцѣнки земель, оставляя въ сторонѣ оцѣнку другого рода недвижимостей.

Впервые оцѣнка земель въ Лифляндской губ. была произведена еще во времена шведскаго владычества, а именно въ концѣ XVII-го ст. Цѣль означенной оцѣнки состояла въ томъ, чтобы точнѣе опредѣлить размѣръ всѣхъ повинностей, которыя отбывались крестьянами отдѣльныхъ имѣній въ пользу помѣщиковъ б. ч. по усмотрѣнію послѣднихъ. Сообразно съ этой цѣлью въ 1688 году былъ произведенъ первый кадастръ, состоящій въ томъ, что всѣ земельные участки, предоставляемые помѣщиками въ пользованіе крестьянъ, были занесены въ особыя книги (вакенбухи) подъ названіемъ земли крестьянской или податной съ опредѣленіемъ приносимаго ими средняго дохода и на этихъ данныхъ установлены по каждому имѣнію нормы податныхъ, денежныхъ, и натуральныхъ повинностей крестьянъ въ пользу помѣщиковъ. Вся остальная площадь земель каждаго имѣнія, остававшаяся въ непосредственномъ распоряженіи помѣщиковъ, получила названіе земли мызной и признавалась свободной отъ податныхъ платежей.

1) Высочайше утвержденныя 8-го Іюня 1893 г. правила оцѣнки недвижимыхъ имуществъ въ 34 земскихъ губерніяхъ для обложенія земскими сборами.

Высочайше утвержденное 18-го Января 1899 г. мнѣніе Государственнаго Совѣта объ измѣненіи правилъ 8-го Іюня 1893 г. оцѣнки недвижимыхъ имуществъ для обложенія земскими сборами.

2) Законъ 4-го Іюня 1901 г. и проектъ инструкціи объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губерніи для обложенія земскими сборами. Рига 1901 г.



Что касается, затѣмъ, способа оцѣнки земель по шведскому кадастру, то способъ этотъ, исходя изъ различій земель въ почвенномъ отношеніи, основывался на томъ предположеніи (имѣвшемъ въ свое время реальное основаніе), что земельный участокъ лучшаго качества, равный 14,000 шведскихъ квадратныхъ локтей, за вычетомъ расходовъ на продовольствіе крестьянской семьи и уплату повинностей, можетъ дать, при среднемъ урожаѣ, одну тонну (бочку) ржи, которая и признана законнымъ доходомъ помѣщика. Доходъ этотъ былъ оцѣненъ въ 1 талеръ и приравненъ 30 рабочимъ днямъ пѣшаго рабочаго или  $22\frac{1}{2}$  днямъ коннаго рабочаго. Отсюда и произошелъ терминъ талеръ земли, который, такимъ образомъ, означалъ не извѣстную земельную площадь, а количество дохода, поступающаго въ пользу помѣщика въ хлѣбѣ, работѣ или деньгахъ съ отведенныхъ въ пользованіе крестьянъ земель. При счетѣ же на десятины, талеръ лучшей земли приблизительно равнялся около 0,47 десятинъ (т. е. лофу); для земли худшаго качества онъ достигалъ размѣровъ 7 десятинъ.

Такимъ образомъ, уже по самому существу своему, талерная система оцѣнки земель допускала крайнюю неопредѣленность и даже неустойчивость въ обозначеніи размѣровъ земельныхъ владѣній, а это въ свою очередь уже а priori должно было сдѣлаться источникомъ новыхъ, еще большихъ аграрныхъ замѣшательствъ. Тѣмъ не менѣе, на основаніи положенія о лифляндскихъ крестьянахъ 1804 года, въ первой четверти минувшаго столѣтія, новая оцѣнка крестьянскихъ земель была произведена опять таки по шведской талерной системѣ, при чемъ по каждому имѣнію были составлены особые ваткенбухи.

Мы не думаемъ касаться здѣсь подробностей аграрныхъ замѣшательствъ, которыя были слѣдствіемъ означеннаго способа оцѣнки земель. Желających ближе познакомиться съ ними мы отсылаемъ къ извѣстному очерку развитія аграрныхъ отношеній между помѣщиками и крестьянами Лифляндіи Н.



Бордоноса <sup>1)</sup>. Укажемъ здѣсь только на то, что главнымъ слѣдствіемъ примѣненія талерной оцѣнки было постепенное уменьшеніе площади крестьянской земли <sup>2)</sup>.

Помимо ненормальныхъ поземельныхъ отношеній между помѣщиками и крестьянами, талерная оцѣнка сама по себѣ отличалась крайней односторонностью, такъ какъ, принимая въ расчетъ лишь качество почвы (и то опредѣлявшагося на глазъ, по однимъ лишь наружнымъ признакамъ), она игнорировала многія другія условія вліяющія на цѣнность земель. Вслѣдствіе этого, при выполненіи означенной оцѣнки на дѣлѣ допускался столь значительный произволъ, что онъ въ высшей степени отрицательно вліялъ на равномѣрное распределеніе натуральныхъ и иного рода повинностей крестьянъ. Талерная оцѣнка, какъ оказывается, признавалась неправильной еще въ Высочайше Утвержденномъ Комитетѣ для устройства быта лифляндскихъ крестьянъ. Это видно между прочимъ изъ протокола засѣданія Комитета 24 мая 1846 г., въ которомъ прямо указано, что практикуемый въ Лифляндіи „способъ сортировки земель потворствуетъ произволу оцѣнщика <sup>3)</sup>“.

Кромѣ означеннаго, старая система оцѣнки сама собою постепенно утрачивала всякое значеніе, вслѣдствіе несоотвѣтствія ея слагавшимся въ теченіе всего XIX ст. новымъ аграрнымъ отношеніямъ и новому правопорядку вообще. Достаточно упомянуть здѣсь о томъ, что по старой системѣ оцѣнкѣ подлежали лишь пахотныя земли; лѣса же, выгоны и приносящія доходъ неудобныя земли оцѣнкѣ, а слѣдовательно и обложенію, не подлежали.

Въ виду означенныхъ особенностей старой системы оцѣнки земель, лифляндское дворянство, въ лицѣ Ландтага приступило въ срединѣ 90-хъ годовъ истекшаго столѣтія къ изысканію новыхъ основаній для этого важнаго дѣла; при чемъ за обра-

1) Основы поземельныхъ отношеній въ Лифляндской губерніи, Н. Н. Бордоноса. Могилевъ на Днѣпрѣ, 1904 г.

2) Ibidem, стр. 104—107.

3) Н. Бордоносъ, стр. 106.



зецъ оцѣночныхъ работъ была принята извѣстная система саксонскаго кадастра <sup>1)</sup>. По саксонскому кадастру оцѣнка земель основывается главнымъ образомъ на нѣкоторыхъ внѣшнихъ, физическихъ особенностяхъ почвы, положеніи мѣстности надъ уровнемъ моря и относительной высотѣ ея. Кромѣ этихъ естественно - историческихъ основаній оцѣнки земель у саксонскаго кадастра имѣются однако и экономическія основанія. Вотъ это то взаимодействіе природныхъ и экономическихъ факторовъ и имѣло особенную важность въ глазахъ сторонниковъ новой оцѣнки земель въ Лифляндскомъ Ландтагѣ, не говоря уже о предстоящемъ расширеніи площади обложенія.

Чтобы приступить къ осуществленію на практикѣ саксонскаго кадастра, по распоряженію Лифляндской Ландратской Коллегіи, въ 1896 и 1897 гг. во всѣхъ уѣздахъ Лифляндской губерніи были произведены почвенныя изслѣдованія, на основаніи которыхъ составлена даже почвенная классификація. Но такъ какъ означенныя почвенныя изслѣдованія были ведены лишь спорадически, а не на всей обширной площади губерніи, то поэтому понятно, что настоящей почвенной карты изслѣдованнаго района изготовлено не было, а вмѣсто того въ 1899 году лифляндскимъ дворянствомъ были представлены въ Министерство Внутреннихъ Дѣлъ и Финансовъ законодательныя предположенія о новой оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ съ пространными мотивами къ нимъ. Для разсмотрѣнія этого проекта оцѣночнаго закона при Департаментѣ Окладныхъ Сборовъ Министерства Финансовъ была образована особая комісія, имѣвшая своей задачей соглашеніе его съ общероссійскимъ оцѣночнымъ закономъ 1893 г. и съ дополненіями къ нему 1897 г. По окончаніи означенной работы комісії, выработанный ею проектъ закона объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губерніи 10 Марта 1901 года былъ представленъ на разсмотрѣніе Госу-

1) Законъ 4-го Іюня 1901 г. и т. д. Рига 1901 г., стр. 38.



дарственного Совѣта, а 4-го Іюня того же года получилъ Высочайшее одобреніе<sup>1)</sup>. Чтобы намъ имѣть ясное представленіе о томъ, въ какой мѣрѣ законъ 4-го Іюня приводился съ теченіемъ времени въ исполненіе изложимъ вкратцѣ его содержаніе.

Означенный законъ распадается на три части: 1) объ оцѣночныхъ учрежденіяхъ и оцѣнщикахъ; 2) объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ и 3) о порядкѣ установленія и утвержденія оцѣнки.

Оцѣночными учрежденіями кромѣ Ландтага, дѣйствовашаго главнымъ образомъ при возникновеніи дѣла переоцѣнки имуществъ Лифляндской губерніи, являются: Губернская и Уѣздныя оцѣночныя комисіи, Губернская Кадастровая Комисія, Ландратская Коллегія и приходскія оцѣночныя комисіи. Оцѣнщиками являются т. н. регистраторы и таксаторы.

Оцѣнкѣ, согласно новому закону, подлежатъ всѣ разряды земель, включая и неудобныя, лѣса, строенія и прочія недвижимыя имущества. Недвижимыя имущества должны оцѣниваться по средней чистой доходности ихъ. Для этой цѣли, земли, подлежащія оцѣнкѣ, дѣлятся на угодья, и послѣднія — на разряды по соображенію съ качествомъ почвы и другими естественными условіями производительности земель (§ 16). Далѣе, по каждому разряду земель отдѣльно должны быть собраны конкретныя свѣдѣнія за послѣднія десять лѣтъ относительно: а) производительности почвы (слѣд. урожаяевъ), б) стоимости обработки и удобренія полей подъ посѣвы, стоимости уборки хлѣбовъ и травъ и относительно другихъ расходовъ производства и в) о цѣнахъ на главнѣйшіе сельскохозяйственные продукты. На основаніи всѣхъ этихъ данныхъ и опредѣляется, согласно по-

---

1) Журналъ комисіи образованной при Департаментѣ Окладныхъ Сборовъ Министерства Финансовъ для разсмотрѣнія выработаннаго Ландтагомъ лифляндскаго дворянства законопроекта объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губ. для обложенія земскими сборами.



вому закону, средняя по губерніи чистая доходность десятины каждаго разряда угодій при обычныхъ условіяхъ хозяйства; причемъ эта средняя доходность можетъ быть при оцѣнкѣ повышена или понижена для отдѣльныхъ мѣстностей, отличающихся особенно благопріятными условіями сбыта с. х. продуктовъ (§ 17).

Для опредѣленія чистой доходности лѣсовъ Лифляндская губернія дѣлится на мѣстности, сообразуясь съ условіями сбыта лѣсныхъ матеріаловъ. Въ каждой изъ мѣстностей лѣса главнѣйшихъ древесныхъ породъ дѣлятся на разряды по величинѣ средняго годового прироста насажденія, соотвѣтственно его возрасту. Къ стоимости средняго годового прироста прибавляется стоимость побочнаго пользованія насажденіемъ. Изъ полученной суммы валового дохода вычитаются расходы: на управление, охрану и возобновленіе лѣса.

Доходность даннаго владѣнія въ цѣломъ опредѣляется множеніемъ всего количества десятинъ пахатной земли и лѣсовъ каждаго разряда на среднюю доходность одной десятины даннаго разряда.

Данныя для регистраціи, классификаціи и оцѣнки земельныхъ имуществъ собираются непосредственно приходскими оцѣночными комисіями, сообразуясь съ особой инструкціей, которая должна быть выработана Губернской Оцѣночной Комисіей на строгомъ основаніи закона 4-го Іюня 1901 г. На основаніи данныхъ приходскихъ комисій, а также и иныхъ, Лифляндская Ландратская Коллегія<sup>1)</sup> вычисляетъ доходность отдѣльнаго недвижимаго имущества, которая своевременно и сообщается соотвѣтствующему владѣльцу. Этотъ послѣдній, въ теченіе трехъ мѣсяцевъ, имѣетъ право заявить свои претензіи на оцѣнку Ландратской Коллегіи въ Уѣздную и Губерн-

---

1) Такъ называется коллегіальный исполнительный органъ Лифляндскаго Ландтага (или Дворянскаго Собранія), состоящій изъ 12 выбранныхъ дворянствомъ ландратовъ. Онъ, подобно земскимъ управамъ внутреннихъ губерній, и ведетъ все земское хозяйство Лифляндской губерніи.



скую оцѣночныя комисіи. По предмету означенной претензіи, Губернская Оцѣночная Комисія, со своей стороны, по сношенію съ Ландратской Коллегіей постановляетъ свое рѣшеніе, на которое жалоба подается Министру Финансовъ.

По изданіи вышеизложеннаго закона, лифляндское дворянство, совмѣстно съ Губернской Оцѣночной Комисіей составило т. н. инструкцію, долженствующую служить оцѣнщикамъ для руководства при примѣненіи на практикѣ основныхъ правилъ оцѣнки недвижимыхъ имуществъ 4-го Іюня 1901 года и въ особенности при пользованіи ими оцѣночными таблицами, также выработанными дворянствомъ и снабженными имъ подробными мотивами<sup>1)</sup>. Однако, будучи представлены въ Министерство Финансовъ въ 1901 году означенныя инструкция и оцѣночныя таблицы не получили утвержденія въ своемъ первоначальномъ видѣ, а были переданы имъ въ особое совѣщаніе при Департаментѣ Окладныхъ Сборовъ для надлежащаго согласованія съ новымъ оцѣночнымъ закономъ. Главнѣйшей основой для этой работы совѣщанія послужили возраженія противъ принятыхъ Лифляндскою Губернскою Оцѣночною Комисіею общихъ основаній оцѣнки недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губерніи Управляющаго Лифляндскою Казенною Палатою Н. Васильева, вообще надо замѣтить, очень много потрудившагося, совмѣстно съ чинами податной инспекціи, надъ выясненіемъ дѣла оцѣнки недвижимыхъ имуществъ въ Лифляндіи въ правительственныхъ сферахъ.<sup>2)</sup>

Особенное вниманіе новаго совѣщанія при Д-тѣ Окладныхъ Сборовъ было обращено на точное выполненіе § 17-го закона 4 Іюня 1901 года, содержащаго указаніе на то, какія данныя слѣдуетъ принимать для установленія средней по гу-

1) См. Законъ 4 Іюня 1901 г. и проектъ инструкции и т. д., Рига 1901 г.

2) Журналъ Совѣщанія образованнаго при Д-тѣ Окладныхъ Сборовъ для разсмотрѣнія возраженій Управляющаго Лифляндскою Казенною Палатою противъ принятыхъ Лифляндскою Губернскою Оцѣночною Комисіею общихъ основаній оцѣнки недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губерніи. 1902 г. 18, 20 и 22 Ноября.



берніи чистой доходности каждого разряда земельных угодій при обычныхъ условіяхъ хозяйства. Кромѣ сего, въ томъ же параграфѣ оцѣночнаго закона заключается указаніе и на необходимость собиранія конкретныхъ свѣдѣній по всѣмъ этимъ даннымъ (объ урожаяхъ, расходахъ эксплуатаціи и цѣнахъ на продукты) за послѣднія 10 лѣтъ. Между тѣмъ, лифляндское дворянство, составляя свой оцѣночный тарифъ для пашень, садовъ и огородовъ, исходило не столько изъ данныхъ о существующихъ хозяйствахъ, а теоретически предположило пахатный участокъ, состоящій изъ 90 лошителей пашни одинаковаго качества, подраздѣленный на 9 полей, по 10 лошителей въ каждомъ, и для этого участка исчислило возможный при 9-польномъ сѣвооборотѣ валовой урожай хлѣбовъ. Затѣмъ, этотъ урожай былъ оцѣненъ на деньги по среднимъ рыночнымъ цѣнамъ и изъ полученной суммы исключены расходы эксплуатаціи, исчисленные также по предположительнымъ даннымъ<sup>1)</sup>.

Однако, такъ какъ этотъ способъ установленія данныхъ для вывода чистой доходности оказался явно несоотвѣтствующимъ § 17 закона 4-го Іюня 1901 г., то онъ и былъ отвергнутъ Совѣщаніемъ при Д-тѣ Окладныхъ Сборовъ, а вмѣсто того лифляндскому дворянству рекомендовано принять мѣры для собранія фактическихъ данныхъ объ урожаяхъ и расходахъ эксплуатаціи по каждому разряду угодій, каковыя данныя и положить въ основаніе губернскаго оцѣночнаго тарифа. При этомъ объ одномъ, однако, слѣдуетъ пожалѣть, а именно о томъ, что столь ясное указаніе Совѣщанія при Д-тѣ Окладныхъ Сборовъ о порядкѣ составленія оцѣночнаго тарифа не оставило никакого, можно сказать, слѣда въ „Инструкціи объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губ.“. утвержденной Министерствомъ Финансовъ 15 Января 1904 г.<sup>2)</sup>;

1) Законъ 4-го Іюня 1901 г. и проектъ инструкціи и т. д., стр. 40 и слѣд., Рига 1901 г.

2) Инструкція объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губ. на основаніи Высочайше Утвержденнаго Мнѣнія Государственнаго Совѣта. Изданіе 4-го Іюня 1901 г. В. К. Фогель. Рига 1904 г.



между тѣмъ какъ его такъ легко было бы вставить въ эту инструкцію между § 11 и 12. Вслѣдствіе означеннаго пробѣла въ инструкціи оцѣнщикамъ, у населенія, имущество котораго подвергается оцѣнкѣ, можетъ явиться недоверіе, какъ къ самимъ оцѣнщикамъ, такъ и къ предъявляемымъ ими оцѣночнымъ таблицамъ, на которыя въ инструкціи есть частыя указанія, но происхожденіе которыхъ не достаточно ясно. Такъ въ означенной инструкціи нѣтъ даже яснаго указанія на то, что классификаціонныя таблицы и „дѣйствующій“ въ губерніи оцѣночный тарифъ должны быть составлены на основаніи § 17 закона 4 Іюня 1901 г. О необходимости же напечатанія этихъ таблицъ во всеобщее свѣдѣніе также нигдѣ нѣтъ никакихъ указаній. Нельзя не сознаться, что такая неопредѣленность въ практическомъ выполненіи оцѣнки земель способна въ наши дни породить нежелательныя недоразумѣнія.

Такимъ образомъ, хотя у Совѣщанія при Д-тѣ Окладныхъ Сборовъ были самыя серьезныя попытки поставить дѣло оцѣнки пахатныхъ земель въ Лифляндской губ. на правильное, законное основаніе, но, судя по изданной въ 1904 г. „инструкціи“, попытки эти не получили надлежащаго осуществленія, т. к. онѣ не получили ни всеобщей извѣстности, ни законной силы <sup>1)</sup>. Есть основаніе думать, однако, что вся энергія Совѣщанія была направлена на коренную переработку изданныхъ первоначально лифляндскимъ дворянствомъ оцѣночныхъ таблицъ; приче́мъ за эту работу населеніе Лифляндіи, если бы оно знало о ней, могло бы сердечно поблагодарить его.

Всего болѣе недоразумѣній, однако, означенные недостатки (а въ особенности отсутствіе гласности) въ разработкѣ Совѣщаніемъ при Департаментѣ Окладныхъ Сборовъ основныхъ положеній закона 4-го Іюня 1901 г. способны породить при практическомъ выполненіи на мѣстѣ почвенныхъ изслѣдованій,

---

1) Означенное Совѣщаніе также много трудилося и надъ правильной постановкой дѣла оцѣнки лѣсовъ въ Лифляндской губерніи; но и эти его труды не оставили яснаго слѣда въ инструкціи для оцѣнки недвижимыхъ имуществъ.



въ виду того, что ни въ работахъ означеннаго совѣщанія, ни въ инструкціи 15 Января 1904 года нѣтъ рѣшительно никакихъ указаній на точное выполненіе въ этомъ отношеніи §§ 16 и 17 закона 4-го Іюня 1901 г. Въ самомъ дѣлѣ, какъ мы видѣли выше (стр. 8), законъ этотъ требуетъ: 1) распредѣленія оцѣниваемыхъ земель на угодья и разряды по соображенію съ качествомъ почвы и 2) собиранія по губерніи конкретныхъ оцѣночныхъ данныхъ по каждому изъ разрядовъ угодьевъ. Само собою понятно, что всѣ означенныя работы оцѣнщикамъ естественнѣе всего было бы производить именно послѣ составленія общей почвенной карты Лифляндской губерніи. На этой картѣ отдѣльныя почвенныя области весьма рѣзко отграничились бы другъ отъ друга, а это въ свою очередь дало бы возможность наилучшимъ образомъ распредѣлить по площади Лифляндской губ. и экономическое обследованіе мѣстностей съ строго опредѣленными почвенными особенностями. При этомъ слѣдуетъ добавить, что соотвѣтствующія статьи закона 4 Іюня 1901 года были бы выполнены наиболѣе надлежащимъ образомъ, если бы составленіе общегубернской почвенной карты было поручено особымъ спеціалистамъ этого дѣла, работающимъ по методу проф. Докучаева и не имѣющимъ по возможности ничего общаго съ мѣстными жителями, такъ или иначе заинтересованными въ направленіи дѣла оцѣнки земель.

Хотя, такимъ образомъ, изъ оцѣночнаго закона 4-го Іюня 1901 г., въ силу цѣлесообразности, совершенно послѣдовательно вытекаетъ необходимость картографіи почвъ Лифляндской губерніи, тѣмъ не менѣе, ни въ работахъ извѣстнаго намъ Совѣщанія, ни въ инструкціи 15-го Января 1904 г. ни слова не говорится о способѣ производства почвенныхъ изслѣдованій въ Лифляндской губерніи, не говоря уже о составленіи почвенной карты ея современными научными способами.

Кромѣ необходимости въ составленіи почвенной карты Лифляндской губ. въ силу почти прямого требованія закона, здѣсь слѣдуетъ еще нѣсколько подробнѣе указать и на весьма



важное значеніе этой карты для успѣха всего оцѣночнаго дѣла въ Лифляндіи, которое, при оцѣнкѣ земель, опирается главнымъ образомъ на точное опредѣленіе характера почвы данной мѣстности. Въ самомъ дѣлѣ, при составленіи почвенной карты въ точности по способу проф. Докучаева устраняются: всякая субъективность, произволъ и даже разномысліе оцѣнщиковъ и вмѣсто того достигается возможно точное и научное установленіе естественныхъ границъ почвенныхъ районовъ, а слѣд. и прочное отдѣленіе другъ отъ друга разрядовъ одноименныхъ угодій. Отсюда въ свою очередь проистекають: полная возможность публичнаго обсужденія результатовъ произведенной работы и полная возможность основательнаго обжалованія допущенныхъ въ ней погрѣшностей.

У читателя, однако, можетъ явиться вопросъ: чѣмъ же гарантируются обществу всѣ перечисленныя цѣнныя качества работы по составленію почвенной карты каждой данной мѣстности. Такъ какъ подробное описаніе способовъ составленія почвенныхъ картъ, какъ въ западной Европѣ (по Орту, Лоренцу, Делесу и др.), такъ и у насъ (по Докучаеву) не составляетъ предмета этой статьи<sup>1)</sup>, то мы по поводу поставленнаго вопроса ограничимся лишь слѣдующими замѣчаніями. Почвенная карта каждой данной мѣстности по способу пр. Докучаева составляется на основаніи совершенно объективныхъ данныхъ б. или м. подробной топографической карты, результатовъ точнаго химическаго и механическаго анализовъ почвъ, а равно и другихъ столь же строго научныхъ изысканій, вполне доступныхъ критикѣ. При этомъ все дѣло почвенной картографіи ведется изслѣдователемъ при постоянномъ сознаніи, что онъ является связаннымъ по рукамъ въ виду предстоящаго опубликованія его работы съ одной стороны, и полной возможности ея провѣрки съ другой. Нѣтъ сомнѣнія, что и при работѣ по способу пр. Докучаева часто допускается лишь приблизительная точность достигнутыхъ

1) Со всѣми подробностями этого дѣла студенты-агрономы Юрьевского Университета знакомятся на лекціяхъ почвовѣднія.



результатовъ, однако эта приближенность является отнюдь не произвольною, а въ свою очередь регулируется научными способами. И тѣмъ не менѣе, не смотря на свою несомнѣнную научность, дѣло составленія почвенной карты по способу пр. Докучаева есть дѣло не трудное, выполнѣе удобное, стоящее сравнительно недорого и неопотливое, на что указываетъ не малое количество уже готовыхъ и опубликованныхъ разными земствами и частными лицами почвенныхъ картъ разнаго масштаба<sup>1)</sup>. Поэтому и Лифляндская губернія, въ лицѣ своей Ландратской Коллегіи, могла бы смѣло приняться теперь же за это дѣло и вскорѣ съ честью окончить его, какъ и многія другія мѣстности въ коренной Россіи. При этомъ Лифляндской Ландратской Коллегіи необходимо имѣть въ виду, конечно, что всѣ ея работы по составленію почвенной карты, а равно и всѣ экономическія данныя по оцѣнкѣ земель должны быть преданы гласности путемъ печати и главнымъ образомъ въ видѣ картъ и графикъ, доступныхъ пониманію всякаго грамотнаго плательщика Лифляндіи. Времени для всей этой научной работы лифляндскаго дворянства впереди еще довольно; имѣющихся средствъ — также будетъ достаточно, такъ какъ, что касается, по крайней мѣрѣ, почвен-

---

1) Для примѣра укажемъ на слѣдующія изъ извѣстныхъ намъ, почвенно-картографическихъ работъ.

В. В. Докучаевъ: Матеріалы по оцѣнкѣ земель Нижегородской губ., вып. XIV, 1886 г.

Карта почвъ „Заполья“ и его ближайшихъ окрестностей. А. Георгіевскаго. 1892 г.

Докучаевъ: Матеріалы по оцѣнкѣ земель Полтавской губ., вып. XVI, 1894 г.

Пады, имѣніе В. Л. Нарышкина. Составл. подъ ред. В. В. Докучаева П. Земятченскимъ, А. Силантьевымъ и В. Траншелемъ. 1894 г.

П. Отоцкій: Краткая характеристика почвенныхъ типовъ центральной части Саратовской губ. 1899 г.

Сборникъ матеріаловъ по оцѣнкѣ земель Вятской губ. 1904 г.

Кромѣ указанныхъ мѣстностей обширныя почвенныя изслѣдованія произведены въ губ.: Псковской, Таврической, Черниговской, Казанской и др.



ныхъ изслѣдованій, дѣло идетъ отнюдь не о сотняхъ, а лишь о десяткахъ тысячъ рублей.

Въ заключеніе слѣдуетъ сказать еще нѣсколько словъ о первоисточникѣ, изъ котораго проистекаютъ вышеуказанныя, ошибочныя съ точки зрѣнія современной науки, предположенія лифляндскаго дворянства о выполненіи дѣла оцѣнки земель въ Лифляндіи, а именно о саксонскомъ кадастрѣ. Сначала однако слѣлаемъ нѣсколько замѣчаній о кадастрѣ вообще.

Въ основаніи всякаго поземельнаго кадастра постоянно лежала мысль о возможно точномъ и согласномъ съ дѣйствительностью опредѣленіи чистаго дохода съ земельныхъ имуществъ съ цѣлью справедливаго распредѣленія поземельнаго налога. Сначала, однако, при опредѣленіи чистаго дохода даннаго земельного владѣнія долгое время пользовались (какъ напр. въ Силезіи въ XVI ст., въ Австріи и Франціи въ XVIII ст., въ Баваріи и у насъ въ XIX и т. д.) показаніями самихъ владѣльцевъ и ихъ сосѣдей, даваемыми б. ч. подъ присягой, комбинируя ихъ съ нѣкоторыми, б. ч. отдѣльно взятыми объективными факторами, напр.: арендными цѣнами на землю, или размѣрами земельныхъ угодій, или характеромъ почвы. Прагматическій саксонскій кадастръ, произведенный въ Саксонскомъ Королевствѣ въ концѣ 30-хъ годовъ прошлаго столѣтія, явился въ свое время первой наиболѣе совершенной попыткой обоснованія оцѣнки земель на однихъ объективныхъ данныхъ, устанавливаемыхъ особо назначенными для этого государственными чиновниками, а слѣд. лицами б. ч. совершенно непричастными къ мѣстному землевладѣнію, съ участіемъ, впрочемъ, представителей и этого послѣдняго. Государственными чиновниками и производился главнымъ образомъ выводъ чистаго дохода даннаго землевладѣнія, причемъ они всегда комбинировали между собою данныя естественно-историческія и экономическія. Примѣненіе саксонскаго кадастра было настолько удачно въ его отечествѣ, что онъ вскорѣ перешелъ отсюда въ Пруссію, а затѣмъ и другія европейскія государства. Чтобы судить, однако, о томъ, слѣдуетъ ли пере-



носить его во всей неприкосновенности въ нашу Лифляндію, въ началѣ XX-го ст., отмѣтимъ здѣсь наиболѣе характерныя черты его организаціи, направляя желающихъ подробнѣе ознакомиться съ нимъ напр. къ диссертациі Целлинскаго <sup>1)</sup>).

Саксонія, страна отличающаяся весьма значительнымъ разнообразіемъ климата, почвъ и экономическихъ условій, почему выполненіе кадастра является здѣсь дѣломъ особенно труднымъ; но зато и результаты его имѣютъ весьма важное значеніе для изученія оцѣночнаго дѣла вообще. Передъ выполненіемъ кадастра въ Саксоніи была выработана особая инструкция <sup>2)</sup>, въ основаніе которой положена мысль, что земельное обложеніе должно быть пропорціонально чистому доходу, который земли способны давать при неисключительныхъ способахъ веденія хозяйства. Вся организація кадастровыхъ работъ распадалась на слѣдующія части: 1) измѣреніе площадей владѣній, составленіе плановъ ихъ и перепись всего, что входитъ въ составъ владѣнія; 2) опредѣленіе средней высоты мѣста надъ уровнемъ Нѣмецкаго моря; 3) провѣрка состава недвижимаго имущества, его классификація и въ частности — земель подлежащихъ обложенію и 4) вычисленіе, на основаніи собранныхъ оцѣночныхъ данныхъ (въ особомъ бюро въ Дрезденѣ), какъ идеальнаго, такъ и дѣйствительнаго чистаго дохода. Признаками, на основаніи которыхъ опредѣлялся чистый доходъ земельныхъ угодій, были: площадь ихъ, климатическія условія, качество почвы, качество дорогъ, ведущихъ къ земельнымъ участкамъ, удаленность угодій отъ усадьбы, удаленность усадьбы отъ населенныхъ мѣстъ и рынковъ, рыночныя цѣны на рожь за послѣднія 14 лѣтъ. Для установленія всѣхъ этихъ данныхъ Саксонія была раздѣлена на 45 округовъ, причемъ въ каждомъ изъ нихъ выбиралось для детальнѣйшаго изслѣдованія лишь одно типичное земельное владѣніе. Съ нимъ впослѣд-

1) Zellinsky. Einige Erörterungen zur Beleuchtung des neuen Grundsteuerekatasters im Königreich Sachsen. Dorpat, 1841 г.

2) Geschäftsanweisung zur Vorbereitung eines neuen Grundsteuersystems. Dresden, 1838.



ствіи и сравнивались всѣ прочія владѣнія округа. Мѣриломъ климатическихъ особенностей даннаго владѣнія служили: высота мѣста, господствующіе вѣтры, близость лѣсовъ и водныхъ бассейновъ, направленіе склона участка земли. Характеръ почвы опредѣлялся на основаніи ея: глубины, мѣстоположенія, свойства подпочвы и въ особенности — отношенія ея къ водѣ, на основаніи содержанія въ почвѣ глины, песку, гумуса, извести и желѣза, на сколько объ этомъ можно судить исключительно по внѣшнимъ признакамъ, отнюдь не прибѣгая къ точному химическому анализу, считавшемуся въ то время совершенно безцѣльнымъ. Классификація почвъ, выработанная кадастромъ въ Саксоніи, была, однако, смѣшанной т. е. не только естественноисторической, но въ одно и то же время и хозяйственной; причемъ почвы различныя по составу, но одинаковыя по урожайности, помѣщались въ одну группу. Всѣ почвы Саксоніи были разбиты на 12 главныхъ классовъ, 10 промежуточныхъ и много подклассовъ, а всего ок. 43 почвенныхъ разностей. Никакой почвенной карты въ то время составлено не было, т. к. и почвенныя изслѣдованія, подобно прочимъ, производились лишь спородически. Наконецъ, при оцѣнкѣ луговъ принимались во вниманіе: свойства почвы и подпочвы, мѣстоположеніе, отношеніе къ водѣ и характеръ растительности.

Принимая все сказанное нами во вниманіе, мы приходимъ къ заключенію, что саксонскій поземельный кадастръ, покоясь, въ общемъ, на совершенно правильной, объективной и слѣд. научной основѣ, въ настоящее время является уже положительно устарѣвшимъ въ отношеніи важнѣйшихъ изъ употреблявшихся въ немъ практическихъ приѣмовъ. Главными недостатками его въ этомъ отношеніи слѣдуетъ считать именно: спорадичность изслѣдованія многихъ оцѣночныхъ данныхъ, отсутствіе картографіи почвъ, смѣшанный характеръ почвенной классификаціи и полное пренебреженіе точными анализами почвъ. Нѣтъ поэтому ничего удивительнаго въ томъ, что всѣ эти недостатки, при мало-мальски невнимательномъ отношеніи къ



своему дѣлу оцѣнщиковъ (въ особенности же благодаря оцѣнкѣ ими нѣкоторыхъ факторовъ „на глазъ“), первоначально и сообщали весьма произвольный характеръ всей ихъ работѣ, но впослѣдствіи коллегіальный характеръ работы казенныхъ оцѣнщиковъ сгладилъ, по свидѣтельству Целлинскаго, этотъ недостатокъ.

Въ заключеніе, сопоставивъ между собою извѣстную намъ сущность саксонскаго кадастра и первоначальныя предположенія лифляндскаго дворянства относительно оцѣнки недвижимыхъ имуществъ Лифляндской губ., въ основу которыхъ имъ положенъ, будто бы, именно означенный кадастръ <sup>1)</sup>, мы должны признать, что лифляндское дворянство, по недостатку критическаго отношенія къ старой саксонской системѣ, думало заимствовать изъ нея, какъ кажется, больше недостатковъ, чѣмъ положительныхъ сторонъ . . . .

Юрьевъ, 2-го Мая 1905 г,

---

1) Законъ 4-го Юня 1901 г. и проектъ инструкціи и т. д., стр. 38. Рига, 1901 г.